PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Faits saillants - Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2016

Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer légèrement en 2016 et 2017, avant de se stabiliser en 2018

Aperçu[1]

Le présent rapport contient les perspectives du marché de l'habitation qui tiennent compte de l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés de l'habitation depuis la parution du dernier numéro, le 18 mai 2016. La construction résidentielle devrait diminuer un peu en 2016 et 2017 pour se situer à des niveaux qui cadrent mieux avec les facteurs économiques et démographiques fondamentaux, avant de se stabiliser en 2018. Les ventes MLS® seront vigoureuses en 2016 par rapport à celles de 2015, mais leur nombre diminuera en 2017, avant de se stabiliser en 2018, pour retrouver un rythme plus susceptible d'être maintenu. Les prix de revente augmenteront en 2016 par rapport à 2015, mais leur rythme de progression devrait ralentir en 2017 et 2018. Au cours de l'horizon prévisionnel, la surévaluation des prix sur le marché de la revente contribuera à limiter les hausses de prix des logements, comme il a été souligné dans le dernier numéro de la publication *Évaluation du marché de l'habitation*[2].

Dans l'ensemble, il existe encore des disparités entre les régions. Toutefois, ces disparités se résorberont dès 2017 parce que les mises en chantier diminueront un peu en Colombie-Britannique et en Ontario, après avoir connu un bon début d'année 2016, et que les effets du choc des prix du pétrole sur l'Alberta, la Saskatchewan et Terre-Neuve-et-Labrador commenceront à se dissiper.

Afin de faire ressortir l'incertitude quant aux divers facteurs de risque, la SCHL produit deux fourchettes de prévisions : une fourchette étroite et une fourchette large. Pour la première fois, la SCHL présente également une analyse de scénarios

Table des matières

1 Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer un peu en 2016 et 2017, avant de se stabiliser en 2018

2 En résumé

3 Tendances influant sur le secteur de l'habitation

4 Perspectives nationales détaillées

6 Résumé des perspectives provinciales

7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions et scénarios

12 Tendances en bref

13 Perspectives provinciales

27 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

[2] Dans le numéro du quatrième trimestre de sa publication *Évaluation du marché de l'habitation*, la SCHL a fait passer de modérés à élevés les signes de conditions problématiques décelés dans l'évaluation globale du marché canadien de l'habitation.

à l'échelle nationale qui décrit les types de conditions économiques qui peuvent faire que les mises en chantier d'habitations, les prix et les reventes se situent près des limites inférieure et supérieure de la fourchette large de prévisions.

La première partie explique les facteurs qui influent sur les prévisions. La deuxième met l'accent sur la fourchette étroite des prévisions, qui permet de cerner les effets sur le marché de l'habitation à partir d'un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et de facteurs économiques fondamentaux sous-jacents. La troisième partie – Risques associés aux prévisions – porte sur la fourchette large, qui permet de mettre en évidence les facteurs d'incertitude générale dans l'analyse de scénarios de la SCHL.

En résumé

Mises en chantier d'habitations

Durant l'horizon prévisionnel, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se situer dans une fourchette légèrement inférieure au total de 2015, entre 185 100 et 192 900 en 2016 et entre 174 500 et 184 300 en 2017. Il se stabilisera en 2018, pour se situer entre 172 700 et 183 100.

Reventes

Par rapport à 2015, le nombre de ventes MLS® (Multiple Listing Service®)[1] devrait augmenter en 2016, pour se situer entre 517 000 et 533 400. Il devrait descendre au niveau justifié par les facteurs démographiques fondamentaux en 2017 et 2018, pour être compris respectivement entre 489 500 et 509 700 et entre 488 100 et 511 100.

Prix de revente

Le prix MLS® moyen devrait se situer entre 473 400 et 495 000 $ en 2016, entre 483 600 et 507 800 $ en 2017 et entre 497 700 et 525 100 $ en 2018. Ces fourchettes de prix semblent indiquer une hausse du prix moyen en regard de celui de 443 046 $ calculé pour l'année 2015, mais cette hausse ralentira considérablement en 2017 et 2018, à mesure que les problèmes de surévaluation déjà présents dans la plupart des grands marchés de l'habitation se résoudront sans heurt.

Perspectives provinciales

Bien que nous nous attendions à un ralentissement du marché de l'habitation à l'échelle nationale, le niveau d'activité sur le marché de l'habitation continuera à varier grandement d'une province à l'autre. Ces disparités commenceront toutefois à se dissiper vers la fin de l'horizon prévisionnel. Alors que les provinces productrices de pétrole, à savoir l'Alberta, la Saskatchewan et Terre-Neuve-et-Labrador, commenceront à se remettre du choc pétrolier et que l'Alberta se relèvera des dommages causés par les feux de forêt, la situation du marché du neuf dans ces provinces devrait se redresser d'ici la fin de 2018. Selon les prévisions, les gains les plus importants au chapitre de l'emploi et de la migration nette seront réalisés en Colombie-Britannique et en Ontario, où l'activité est censée s'intensifier encore sur le marché du neuf en 2016, ce qui compensera en partie le ralentissement économique que connaissent les provinces productrices de pétrole. En 2017 et 2018, l'activité ralentira en Colombie-Britannique et en Ontario en raison de l'accroissement de l'endettement des ménages et des déséquilibres sur le marché de l'habitation. Dans le Canada atlantique, la faiblesse du marché du travail et la population vieillissante ralentissent l'activité sur les marchés de l'habitation de cette région, alors que la modeste croissance de l'économie du Québec devrait favoriser quelque peu l'activité sur les marchés de l'habitation d'ici la fin de l'horizon prévisionnel.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[1] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Tendances influant sur le secteur de l'habitation[4]

Avant d'examiner les prévisions détaillées, il est utile de lire cette section, qui porte sur les facteurs déterminants pour le marché de l'habitation national. Ces facteurs sont les éléments essentiels du cadre qu'utilise la SCHL pour produire le rapport *Perspectives du marché de l'habitation*.

La croissance du produit intérieur brut a été revue à la baisse

Après avoir atteint 2,9 % en 2015, la croissance économique mondiale devrait rester inférieure à 3 % en 2016 et 2017, selon le consensus du secteur établi en septembre 2016. Malgré le choc temporaire qu'a subi le PIB à cause des feux de forêt qui ont sévi à Fort McMurray et qui ont aggravé les effets négatifs associés aux baisses des prix du pétrole exercés sur l'économie canadienne, le PIB réel devrait se redresser au deuxième semestre de 2016 en raison de l'éventualité d'une hausse de la production de pétrole et de l'augmentation de la demande intérieure découlant des effets des mesures de relance budgétaire.

D'après la moyenne des prévisions du secteur privé, la croissance du PIB du Canada se situera entre 1,1 et 1,3 % en 2016, ce qui est légèrement supérieur au taux de 1,1 % enregistré en 2015. En 2017, les prévisionnistes du secteur privé prévoient que le PIB réel du Canada montera de 1,8 à 3,0 %.

Les tendances de l'emploi s'amélioreront en 2017 par rapport à 2016

Selon les prévisions du secteur privé, le taux de chômage global au Canada devrait atteindre 7,0 % en 2016, puis diminuer un peu en 2017 pour s'établir à 6,9 % en 2017 (contre 6,9 % en 2015). Les tendances de l'emploi s'amélioreront, car l'économie s'ajustera aux prix plus bas du pétrole et sera stimulée par les effets positifs des mesures de relance budgétaire actuelles. De plus, le salaire horaire devrait augmenter plus vite (2,1 %) que les prix à la consommation (1,6 %) en 2016, ce qui accroîtra le pouvoir d'achat des ménages. Même si la croissance de l'emploi observée au cours des derniers mois est attribuable surtout aux gains réalisés dans l'emploi à temps partiel, la croissance des revenus réels rendra possible une augmentation de la demande de logements.

Le rythme de formation des ménages soutiendra la demande de logements neufs dans la plupart des provinces canadiennes

Le modèle de projection de la demande de logements (MPDL) de la SCHL utilise des données démographiques historiques pour projeter le nombre annuel moyen de nouveaux ménages, un indicateur de la demande de logements neufs. À partir des plus récentes données démographiques, le MPDL établit à 191 300 le nombre annuel moyen de nouveaux ménages dans le cadre du scénario de croissance moyenne pour la période allant de 2011 à 2016 et de 170 700 pour la période de 2016 à 2021.

La croissance du nombre de ménages diminuera selon la plupart des scénarios, et elle deviendra même négative à plus long terme dans certaines provinces de l'Atlantique. De plus, l'évolution des préférences en matière d'habitation des baby-boomers et la domination de la génération de l'écho au chapitre de la formation des ménages jusqu'en 2021 orienteront la demande de logements.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

---

[4] Les hypothèses économiques de la SCHL sont fondées sur des renseignements de nature publique et sur la moyenne des prévisions établies par les prévisionnistes du secteur privé au Canada.

Perspectives nationales détaillées

Les mises en chantier d'habitations au Canada diminueront légèrement en 2016 et 2017

À l'échelle nationale, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait baisser légèrement en 2016 et 2017 par rapport à 2015, avant de se stabiliser en 2018. Des facteurs contraires entrent toutefois en jeu sur les marchés de l'habitation.

Figure 1

Source : SCHL, (P) Prévisions

Pour ce qui est de l'évolution de la demande sur le marché de l'habitation, le nombre élevé de nouveaux ménages compte parmi les effets positifs. Selon les estimations, plus de 200 000 nouveaux ménages sont créés par année depuis 2012[5], ce qui dépasse le nombre prévu et est supérieur au nombre de mises en chantier annuellement. Ajoutons qu'en 2015 le Canada a accueilli le plus grand nombre d'immigrants depuis 1910. Tous ces facteurs ont contribué à l'augmentation de la demande de logements.

Par contre, il y a quelques effets négatifs :

- La croissance de l'emploi est positive, mais elle a eu tendance à ne l'être que du côté des emplois à temps partiel, alors que le nombre de personnes occupant un emploi à plein temps a diminué. De plus, le portrait de l'emploi chez les 25 à 29 ans ne s'est pas autant amélioré que dans les autres groupes d'âge de la population active depuis la crise financière de 2008-2009. Ce sous-groupe d'accédants à la propriété potentiels soutiendra donc moins la demande de logements neufs au cours de l'horizon prévisionnel;
- La forte croissance des prix et les signes élevés de surévaluation décelés dans certains grands marchés de l'habitation au Canada ont entraîné dans certains cas des problèmes d'abordabilité, qui pourraient contribuer à la baisse de la demande provenant des accédants à la propriété;
- Depuis le début des années 2000, c'est surtout le segment des logements collectifs qui alimente le stock d'unités achevées et invendues. Encore aujourd'hui, environ 60 % des unités achevées et invendues en stock sont des logements collectifs. Ce stock[6], dont le niveau était de 4,6 unités par tranche de 10 000 habitants au deuxième trimestre de 2016, était inférieur à celui de 4,8 unités enregistré au premier trimestre de 2016 et se rapproche de la moyenne historique de 4,4. Cette tendance semble indiquer que la gestion des stocks s'adapte lentement à la conjoncture du marché, d'où les pressions à la baisse exercées sur les mises en chantier.

[5] Selon les estimations du Conference Board.

[6] Le nombre de logements dont il est question ici ne tient compte que des centres urbains de 50 000 habitants et plus. Les stocks de logements correspondent au nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Un logement est considéré comme écoulé dès la signature d'une convention obligatoire et inconditionnelle visant son achat. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, l'unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour l'achat ou pour la location de celle-ci. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre dans le marché des propriétaires occupants et dans le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL pour le marché des propriétaires occupants). En outre, l'appellation de ces données (« achevés et inoccupés ») est devenue « achevés et non écoulés » puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

Ces effets négatifs prédominent sur les marchés de l'habitation et devraient entraîner une modeste baisse des mises en chantier en 2016 et 2017. Le rythme de la construction résidentielle devrait se stabiliser d'ici la fin de 2018. Par rapport aux perspectives de la SCHL pour le deuxième trimestre de 2016, la conjoncture économique s'est détériorée légèrement et les signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation sont plus évidents, mais les résultats enregistrés au premier semestre de 2016 pour les mises en chantier sont meilleurs que prévu. Dans l'ensemble, la SCHL estime que les mises en chantier d'habitations se situeront entre 185 100 et 192 900 en 2016, entre 174 500 et 184 300 en 2017 et entre 172 700 et 183 100 en 2018.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer pendant l'horizon prévisionnel

Au deuxième trimestre de 2016, le nombre désaisonnalisé de mises en chantier de maisons individuelles a baissé de 11,9 % en regard du premier trimestre de 2016. Même si cette baisse fait suite à quatre trimestres consécutifs de croissance positive, on observe une tendance globale à la baisse depuis 2009.

Puisque les stocks de maisons individuelles neuves et invendues demeurent exceptionnellement faibles, surtout dans certains grands marchés de l'habitation canadiens, les acheteurs continueront de délaisser les maisons individuelles chères au profit d'options plus abordables dans le segment des logements collectifs.

Pour les mises en chantier de maisons individuelles, les résultats de la fourchette étroite se situent entre 68 800 et 70 600 en 2016, entre 61 800 et 63 800 en 2017 et entre 56 100 et 58 500 en 2018, contre 68 125 en 2015.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient aussi baisser, avant de monter en 2018

Au deuxième trimestre de 2016, le nombre désaisonnalisé de mises en chantier de logements collectifs[7] a augmenté de 5,1 % en regard du premier trimestre de 2016. Cette augmentation fait suite à deux trimestres consécutifs de baisse et, globalement, les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer quelque peu en 2016 et 2017, puis augmenter en 2018.

Certains déséquilibres du marché sont aujourd'hui moins prononcés, mais cela ne suffira pas à faire augmenter la demande en 2016. Certaines données semblent montrer que l'activité sur le marché du neuf commence à s'ajuster à l'abondance du stock et aux taux d'inoccupation élevés des logements locatifs, et qu'elle continuera de s'ajuster tout au long de l'horizon prévisionnel :

- Le nombre de logements collectifs achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants s'est élevé à 2,7 au deuxième trimestre de 2016, ce qui est un peu moins que les 2,8 unités du premier trimestre en 2016. Ce nombre demeure supérieur à la moyenne historique de 2,3, ce qui laisse entrevoir d'autres baisses;
- Le bassin des accédants à la propriété potentiels (personnes de 25 à 34 ans) devrait diminuer, ce qui pèsera sur la demande de logements collectifs.

Même si les pressions à la baisse qui s'exercent sur les mises en chantier de logements collectifs à cause des déséquilibres de l'offre et des tendances démographiques sont censées s'accentuer à court terme, ces déséquilibres devraient se résorber en 2017, ce qui permettra de soutenir la demande de logements collectifs neufs en 2018.

Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient baisser encore en 2016 et 2017, par rapport à 2015, puis leur nombre devrait se redresser en 2018. Selon les prévisions, les mises en chantier de logements collectifs se situeront entre 111 400 et 127 200 en 2016, entre 108 400 et 124 800 en 2017 et entre 111 800 et 129 400 en 2018.

Les ventes MLS® devraient augmenter en 2016, avant de baisser en 2017

Les ventes MLS® ont commencé l'année 2016 en force et sont censées augmenter en 2016 (par rapport au niveau enregistré en 2015), mais leur niveau annuel devrait diminuer en 2017, puis se stabiliser en 2018 à des niveaux qui cadrent mieux avec l'évolution des facteurs démographiques fondamentaux.

Les tendances démographiques et la modeste hausse attendue des taux hypothécaires d'ici la fin de l'horizon prévisionnel sont des facteurs susceptibles de limiter les ventes de logements existants. Le rapport entre les ventes MLS® et le nombre de ménages a dépassé sa moyenne historique, mais

[7] Par logements collectifs, on entend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

les reventes devraient atteindre un niveau qui permettrait au rapport de se rapprocher de sa moyenne historique.

Ainsi, les ventes MLS® devraient se situer entre 517 000 et 533 400 en 2016, entre 489 500 et 509 700 en 2017 et entre 488 100 et 511 100 en 2018.

Les prix de revente devraient augmenter, mais moins rapidement que l'an dernier

La SCHL prévoit une hausse du prix MLS® moyen en 2016 par rapport à celui de 2015, vu le bon début d'année qu'ont connu la Colombie-Britannique et l'Ontario. Ces deux provinces regroupent environ les deux tiers des ventes conclues à l'échelle nationale. Elles ont donc orienté la trajectoire du prix MLS® moyen national.

Ces derniers temps, l'essentiel de la forte augmentation des prix s'explique par la composition des ventes : l'accroissement des ventes de maisons individuelles chères a fait monter le prix moyen. Depuis le printemps 2016, on observe une tout autre situation sur les grands marchés canadiens de l'habitation : la part des ventes d'habitations de luxe[8] suit une tendance à la baisse sur le marché de la revente. Le prix MLS® moyen commence donc à se rapprocher de niveaux qui cadrent mieux avec l'évolution des facteurs fondamentaux.

Au Canada, le prix MLS® moyen devrait se situer entre 473 400 et 495 000 $ en 2016, fourchette pour ainsi dire inchangée par rapport aux prévisions précédentes, entre 483 600 et 507 800 $ en 2017 et entre 497 700 et 525 100 $ en 2018.

Figure 2

Source : ACI, (P) Prévisions par la SCHL

Figure 3

Source : ACI, (P) Prévisions par la SCHL

Résumé des perspectives provinciales

Les tendances provinciales continueront à refléter les disparités dans les résultats économiques, mais ces différences commenceront à s'aplanir à la fin de l'horizon prévisionnel.

La construction résidentielle dans les régions productrices de pétrole continuera de souffrir de la baisse des prix du pétrole au début de l'horizon prévisionnel. Toutefois, les prix du pétrole devraient remonter d'ici la fin de 2017, ce qui soutiendrait les facteurs fondamentaux en 2018 en Alberta, en Saskatchewan et à Terre-Neuve-et-Labrador en stimulant la construction résidentielle.

[8] La part de marché des logements existants vendus plus de un million de dollars a diminué à Vancouver et à Toronto, les deux plus grands marchés de l'habitation au Canada.

Le rythme des mises en chantier d'habitations sera stable au Québec et au Manitoba, car l'accroissement de la demande de logements attribuable à la hausse des cibles en matière d'immigration compensera la conjoncture de l'emploi difficile. Au début de 2016, la construction résidentielle a été vigoureuse en Ontario et en Colombie-Britannique, mais son rythme devrait ralentir en 2017 et diminuer en 2018, car elle sera moins soutenue par la forte demande intérieure et le secteur des exportations.

Après avoir connu une excellente année en Ontario et en Colombie-Britannique, les ventes MLS® devraient diminuer en 2017, pour ensuite se stabiliser en 2018 en raison des perspectives économiques moins prometteuses et de certains changements de politiques qui ont nui au marché haut de gamme. Les ventes MLS® devraient se redresser dans les Prairies d'ici la fin de l'horizon prévisionnel, mais leur croissance sera plus faible dans les provinces de l'Atlantique.

Le prix MLS® moyen continuera d'augmenter en 2017 et 2018, mais à un rythme plus lent qu'en 2016 en Ontario et en Colombie-Britannique en partie en raison de la diminution des ventes dans le marché haut de gamme. Dans les autres provinces du pays, le prix MLS® moyen devrait demeurer assez stable ou afficher une hausse durant l'horizon prévisionnel.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions et scénarios

Les perspectives du secteur canadien de l'habitation, qui laissent entrevoir une stabilité générale de l'activité, sont exposées à certains risques à l'échelle nationale et mondiale. Depuis nos dernières prévisions du deuxième trimestre de 2016, les risques ont augmenté, ce qui pourrait exercer des pressions supplémentaires sur les marchés de l'habitation.

Prix du pétrole

L'évolution future des prix du pétrole et la capacité de l'économie canadienne de s'y ajuster demeurent un risque interne important qui pourrait peser encore plus sur la croissance de l'économie au Canada. Malgré un léger redressement du cours du pétrole brut West Texas Intermediate (WTI) en septembre 2016 – le prix du baril oscillant autour de 45 $ – une grande incertitude plane toujours sur l'évolution des prix du pétrole.

Jusqu'à présent, le recul des prix du pétrole a nui à l'économie des provinces productrices de pétrole, c'est-à-dire la Saskatchewan, Terre-Neuve-et-Labrador et l'Alberta. La demande de logements a ralenti, car la possibilité d'un retard dans la construction de chantiers énergétiques, ou encore d'une réduction ou d'une annulation des travaux dans ces chantiers, a eu des effets néfastes sur l'emploi, le revenu des ménages et le solde migratoire.

Cependant, les conséquences globales de la baisse des prix du pétrole brut sur l'économie canadienne sont encore difficiles à déterminer; elles dépendent de l'ampleur de la remontée des prix du pétrole et du moment où elle s'effectuera, ainsi que de la façon dont les autres secteurs s'y adapteront. Les prévisions actuelles de la SCHL, comme elles sont présentées dans Perspectives du marché de l'habitation, sont fondées sur le consensus de l'industrie en septembre 2016, selon lequel les prix du pétrole se situeront entre 40 et 62 $ US le baril d'ici la fin de 2017. Avec ce scénario, nous nous attendons toujours à ce que le marché de l'habitation des provinces productrices de pétrole subisse les contrecoups de la baisse continue des prix du pétrole, puisque davantage de chantiers d'exploitation de sables bitumineux, qui sont coûteux, accuseront des retards. En cas de pression à la baisse, les niveaux des mises en chantier, des ventes et des prix se situeront dans la partie inférieure de la fourchette large (voir les figures 4, 5 et 6).

Dette des ménages

Au Canada, le ratio de la dette au revenu a atteint un sommet historique de 167,6 % au deuxième trimestre de 2016. Le niveau d'endettement élevé des ménages continue de poser un risque pour l'économie canadienne, ce qui rend les ménages encore plus vulnérables à un choc relatif à l'économie ou aux taux d'intérêt. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, les ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur le prix des habitations et, de façon plus générale, sur le niveau d'activité sur le marché de l'habitation.

Surévaluation sur les marchés de l'habitation

L'Évaluation du marché de l'habitation continue de détecter des signes modérés et élevés de conditions problématiques dans un grand nombre de centres. Il y a toutefois beaucoup d'incertitude quant à la façon dont le marché de l'habitation va s'ajuster à ces déséquilibres dans certains marchés. Si l'écart

entre le prix des logements et celui correspondant aux facteurs fondamentaux sous-jacents se réduisait de façon plus prononcée que prévu, les prévisions pourraient en souffrir. Les résultats se situeraient alors dans la partie inférieure de la fourchette de prévisions (voir les figures 4, 5 et 6).

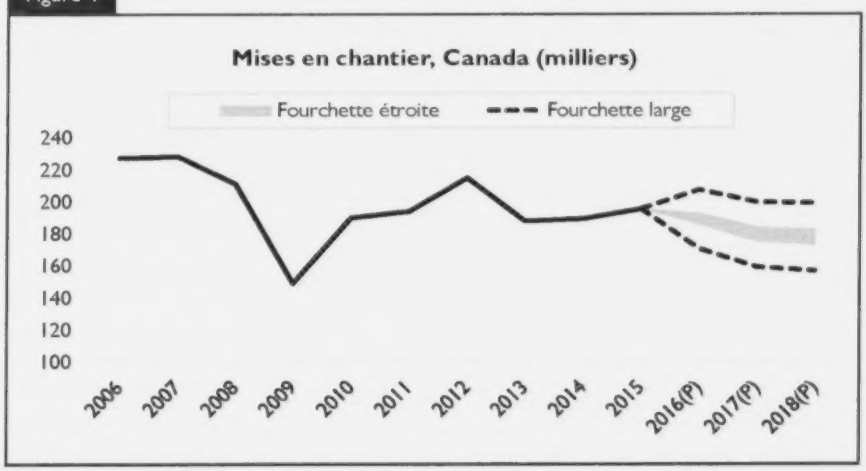
Si les facteurs fondamentaux progresseraient plus rapidement que prévu, les résultats dépasseraient les attentes et, de ce fait, l'écart entre les prix du marché et les prix correspondant aux facteurs fondamentaux serait comblé.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Figure 4



Source : SCHL, (P) Prévisions

Croissance de l'économie mondiale

Du point de vue international.

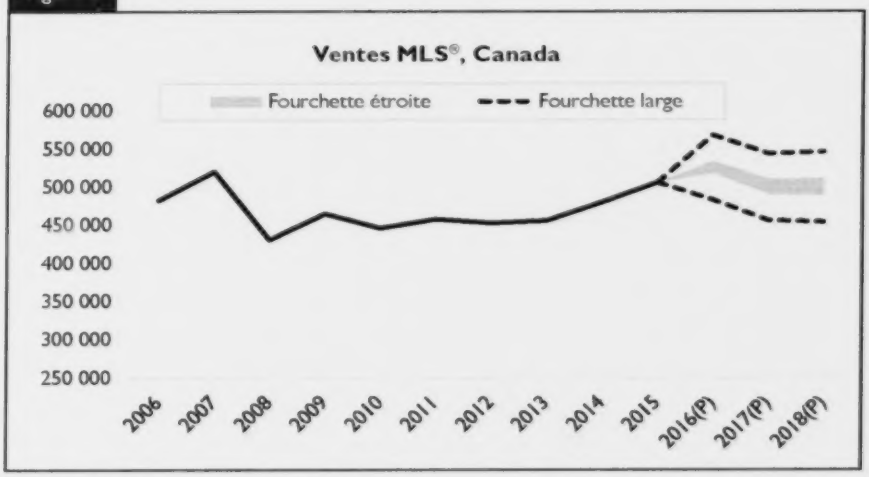
- Les effets d'une faible croissance économique mondiale, y compris les perspectives à la baisse pour l'économie américaine et l'incertitude à l'égard du résultat du référendum du Royaume-Uni sur le Brexit, pourraient entraîner un ralentissement de la croissance économique au Canada en réduisant les exportations et les prix des produits de base.
- Il se peut toutefois que la croissance économique aux États-Unis soit plus forte que prévu, ce qui profiterait aux exportateurs canadiens.

Pour refléter le risque que les résultats pour l'économie et le marché de l'habitation soient inférieurs ou supérieurs aux prévisions :

- Pour l'ensemble du Canada, le nombre prévu de mises en chantier d'habitations dans la fourchette large est de 170 600 à 207 400 en 2016, de 159 100 à 199 700 en 2017 et de 156 700 à 199 100 en 2018.
- Les ventes MLS® pourraient se situer entre 482 800 et 567 600 en 2016, avant de diminuer et de se situer entre 455 800 et 543 400 en 2017 et entre 453 500 et 545 700 en 2018.

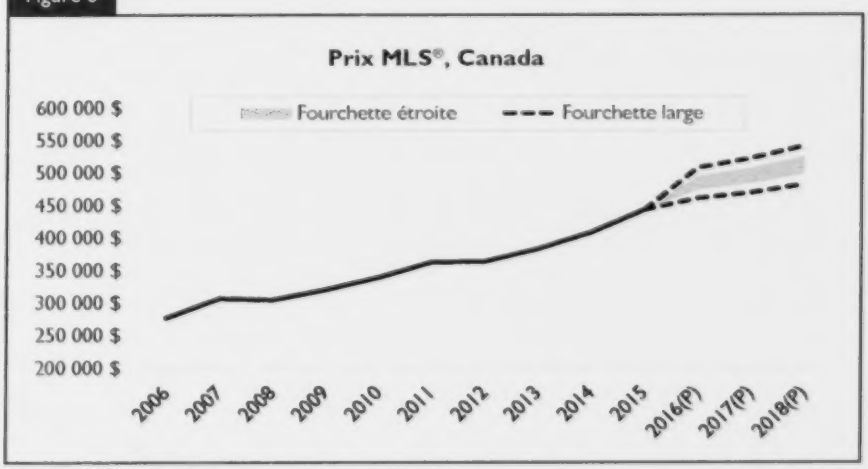
Pour sa part, le prix MLS® moyen pourrait se situer entre 460 500 et 507 900 $ en 2016, entre 469 200 et 522 200 $ en 2017 et entre 481 800 et 541 000 $ en 2018.

Figure 5



Source : ACI, (P) Prévisions par la SCHL

Figure 6



Source : ACI, (P) Prévisions par la SCHL

Résumé des résultats de la simulation de scénarios

Dans la section qui précède, nous avons analysé plusieurs risques liés aux prévisions contenues dans les Perspectives du marché de l'habitation. Il n'y a pas de doute que ces risques auraient des effets sur nos perspectives s'ils se concrétisaient. Il est toutefois difficile de fournir une estimation fiable de leurs effets pour les raisons suivantes :

1. Ces risques pourraient se concrétiser tous en même temps plutôt qu'un à la fois. En pareilles circonstances, ils pourraient s'aggraver ou s'annuler mutuellement;
2. Si ces risques se concrétisaient, leurs conséquences seraient fonction de leur intensité et de leur durée, deux facteurs qui sont manifestement difficiles à prévoir.

Nous pouvons toutefois évaluer les conditions qui seraient nécessaires pour que ces risques aient des effets importants sur les prévisions. Si ces risques se concrétisaient, ils auraient des répercussions sur le marché de l'habitation en modifiant la situation générale des revenus et de l'emploi. Dans le but de déterminer quelles conditions économiques auraient pour effet de pousser les indicateurs du logement à l'extérieur de leurs fourchettes larges de prévisions figurant dans le texte principal, nous avons soumis notre économie modélisée par ordinateur à différents chocs économiques et financiers. Voici les résultats de cet exercice :

- Une croissance du PIB réel inférieure à 0,8 % et un taux de chômage supérieur à 9,6 % pourraient faire descendre les mises en chantier d'habitations, les ventes MLS® et les prix moyens en deçà de la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions;
- Une croissance du PIB réel supérieure à 3,5 % et un taux de chômage inférieur à 5,6 % pourraient pousser les mises en chantier d'habitations, les ventes MLS® et les prix moyens au-dessus de notre fourchette large des prévisions.

Ces résultats seraient le fruit d'événements économiques majeurs au Canada ou à l'étranger qui influeraient sur l'économie canadienne et le marché de l'habitation.

---

[9] Comparativement à 0,2 % selon les prévisions consensuelles.

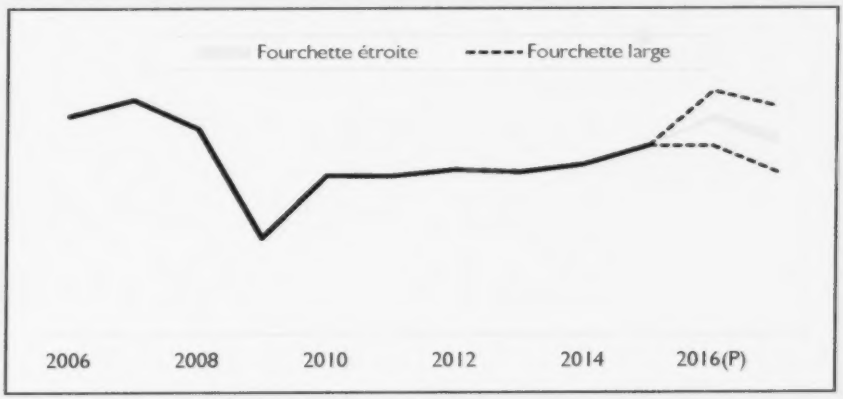
[10] Comparativement à 7,0 % selon les prévisions consensuelles.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018
Emploi	Conformément au consensus établi entre les principaux prévisionnistes canadiens, nous nous attendons à ce que l'emploi progresse de 0,7 % en 2016, de 1,0 % en 2017 et de 1,1 % en 2018.
Revenu	Le revenu devrait s'accroître modestement, à mesure que la conjoncture de l'économie canadienne s'améliorera. La croissance du revenu continuera donc de favoriser la demande de logements durant la période à l'étude.
Migration nette	L'économie canadienne devrait continuer d'attirer un nombre élevé d'immigrants, à mesure que les nouvelles cibles en matière d'immigration sont atteintes. Ainsi, la migration nette restera supérieure à la moyenne historique et stimulera le marché de l'habitation au Canada.
Facteurs démographiques	Même si le rythme de la création de ménages demeure assez élevé, la population des 25 à 34 ans croît lentement. Combiné au vieillissement global de la population, ce facteur aura une incidence sur le type de logement et le mode d'occupation recherchés.
Marché de la revente	Le marché présente des signes élevés de surévaluation à l'échelle nationale, car un nombre croissant de centres affichent maintenant des signes élevés de surévaluation, dont certains des grands marchés canadiens de l'habitation. Une correction du déséquilibre entre les prix observés et les prix correspondants aux facteurs économiques sous-jacents pourrait avoir un effet négatif sur les prévisions.
Stocks de logements achevés et non écoulés	Même s'il dépasse encore la moyenne historique, le nombre de logements achevés et non écoulés par tranche de population a diminué au cours du dernier trimestre.

Perspectives provinciales

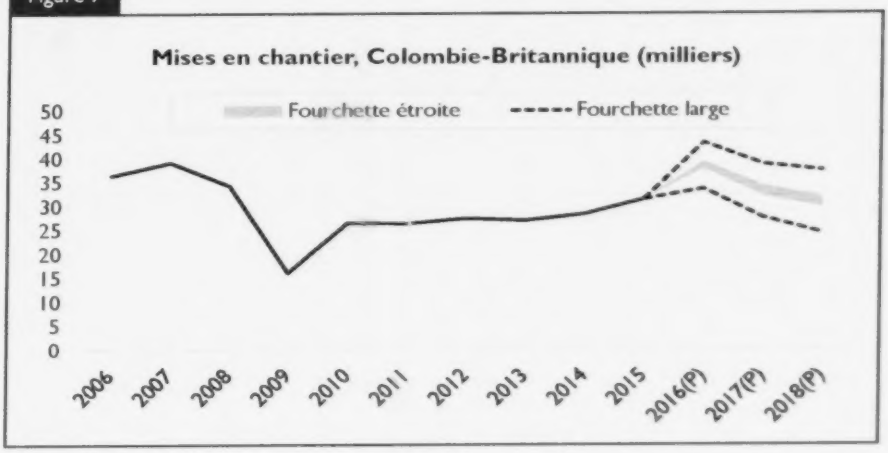
Colombie-Britannique

Aperçu

Selon les prévisions, l'économie de la Colombie-Britannique progressera jusqu'en 2018, alimentée par la croissance de la demande intérieure et extérieure de biens et de services. La croissance de la population et de l'emploi contribuera à l'augmentation des dépenses discrétionnaires et de la demande de logements de propriétaires-occupants et de logements locatifs. Étant donné que les taux d'inoccupation sont faibles sur le marché locatif, que le niveau des stocks est bas sur le marché du neuf et que l'offre est limitée sur le marché de la revente, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait demeurer supérieur à la moyenne à long terme durant l'horizon prévisionnel.

Les perspectives du marché de l'habitation de la Colombie-Britannique indiquent que les ventes, les prix et les mises en chantier afficheront une hausse en 2016, après avoir connu un premier semestre solide. Un certain ralentissement est prévu pour 2017 : le début de l'année s'annonce moins vigoureux parce que le secteur devra s'adapter au choc résultant d'un changement de politique au cours du deuxième semestre de 2016. En 2018, les perspectives du marché de l'habitation demeureront relativement stables par rapport à 2017 et seront marquées par une légère diminution des mises en chantier d'habitations, des reventes relativement stables et une certaine pression à la hausse sur le prix des logements. Ces perspectives comportent toutefois un certain degré d'incertitude.

Figure 7



Source : SCHL, (P) : Prévision

Bien que les facteurs économiques fondamentaux de la province soient plus solides que dans le passé et que ceux des autres provinces, particulièrement en ce qui a trait à la croissance de l'emploi et de la population à Vancouver, le marché de l'habitation du plus grand centre de la province présente des signes de déséquilibre. Selon le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation de la SCHL, la région métropolitaine de recensement de Vancouver montre des signes modérés de surchauffe et d'accélération de la croissance des prix ainsi que des signes élevés de surévaluation. L'atténuation possible du déséquilibre entre l'offre et la demande et entre les prix observés des maisons et ceux que justifieraient les facteurs fondamentaux sous-jacents pourrait influer sur les prévisions provinciales et se traduire par des résultats se situant dans la portion inférieure des fourchettes de prévisions. De plus, la nouvelle taxe instaurée en août 2016 sur les habitations achetées par des entités étrangères dans le Grand Vancouver pourrait freiner les ventes et atténuer les pressions sur les prix sur le marché de Vancouver, ce qui pourrait avoir des effets indirects sur les perspectives de la Colombie-Britannique puisque Vancouver compte le nombre le plus important de mises en chantier et de transactions de revente de la province. Par ailleurs, les mises en chantier, les ventes et les prix du marché de l'habitation de la province atteindront la limite supérieure de la fourchette large de prévisions contenues dans le présent rapport.

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se situer entre 11 100 et 11 500 en 2016, entre 10 200 et 10 800 en 2017, puis diminuer et être comprises entre 9 500 et 10 300 en 2018. Selon les prévisions, l'appréciation des terrains et le vieillissement du parc de logements donneront un élan à la construction de logements de remplacement.

Mises en chantier de logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait osciller entre 26 400 et 27 900 en 2016 et entre 21 900 et 23 500 en 2017, puis fléchir légèrement en 2018. Les copropriétés représenteront la majeure partie

des mises en chantier de logements collectifs pour plusieurs raisons, dont leur prix attrayant pour les accédants à la propriété. La faiblesse des taux d'inoccupation des logements locatifs dans les grands centres de la province devrait favoriser la construction d'ensembles de logements collectifs locatifs et soutenir la demande des investisseurs à l'égard des appartements en copropriété, lesquels viendront s'ajouter à l'offre de logements locatifs.

Reventes : Le nombre de ventes MLS® devrait osciller entre 105 300 et 114 700 en 2016, entre 88 900 et 99 300 en 2017 et entre 88 300 et 100 900 en 2018. Le nombre relativement faible de nouvelles inscriptions pourrait entraîner un recul des ventes de logements existants en 2017, qui devraient démarrer l'année à la baisse pendant que le marché de la revente de Vancouver s'adapte à la nouvelle taxe provinciale imposée aux acheteurs étrangers.

Prix moyen : Le prix moyen MLS® devrait se situer entre 680 300 et 716 900 $ en 2016, entre 673 400 et 733 300 $ en 2017 et progresser ensuite pour être compris entre 690 000 et 770 000 $ en 2018. Le marché de la revente devrait être favorable aux vendeurs à l'échelle de la province, ce qui laisse présager une hausse des prix sur la plupart des marchés de l'habitation. Une baisse des ventes d'habitations à prix élevés sur le marché de Vancouver fera diminuer à court terme le prix moyen provincial.

Alberta

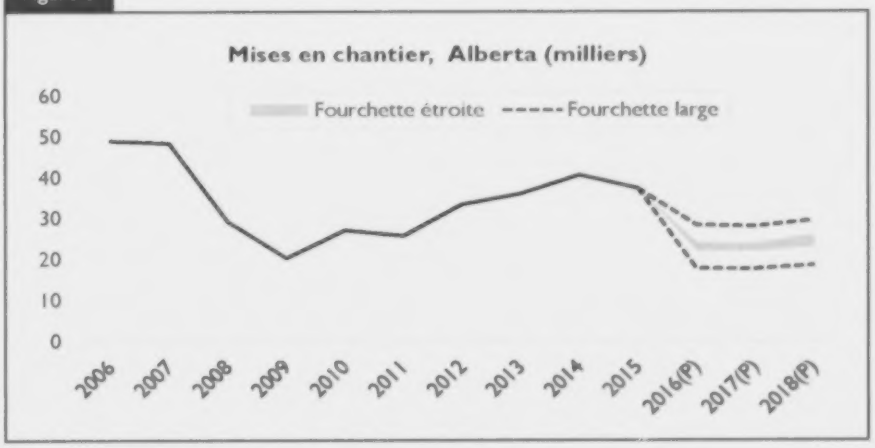
Aperçu

La chute du cours du pétrole, dont les effets ont commencé à se faire sentir à l'automne 2014, continue d'avoir des répercussions négatives sur l'économie de l'Alberta. Le PIB réel de la province devrait se replier pour une deuxième année d'affilée en 2016. Le fait que les cours pétroliers restent relativement bas continue de se traduire par une diminution des investissements et de l'activité de forage dans l'industrie du pétrole et du gaz naturel. La valeur des exportations en provenance de l'Alberta au milieu de l'année 2016 continuait d'afficher une forte baisse, qui a toutefois été ralentie dans une certaine mesure par les incendies de Fort McMurray, qui ont perturbé la production pétrolière. Selon les prévisions consensuelles, une hausse des cours du pétrole est à prévoir en 2017[1], ce qui devrait stabiliser l'investissement et contribuer à la croissance de l'économie et de l'emploi. Les dépenses publiques consacrées aux soins de santé, à l'éducation et à l'infrastructure devraient également soutenir la croissance économique. L'expansion économique de l'Alberta devrait reprendre en 2017 et s'accélérer en 2018. Toutefois, l'incertitude quant aux prévisions des cours du pétrole reste grande. S'ils ne montent pas, la reprise économique attendue en Alberta sera retardée encore d'une année.

Du côté de l'emploi, la réduction des effectifs qui s'est amorcée dans l'industrie du pétrole et du gaz nuit aux perspectives globales de l'emploi pour l'Alberta, qui devraient diminuer en 2016, même si une hausse est observée dans certains domaines, comme l'éducation, les soins de santé et l'administration publique. Dans un scénario de croissance économique en 2017, l'emploi devrait se stabiliser, puis remonter légèrement plus tard dans l'année; cependant, la croissance de l'emploi n'excédera probablement pas 1 % avant 2018. Le taux de chômage en Alberta sera en moyenne d'environ 8 % en 2016, et il commencera à diminuer lentement en 2017 pour s'établir à environ 7 % en 2018, à mesure que la situation de l'emploi s'améliorera dans la province.

En raison des possibilités d'emploi moins nombreuses dans la province, la migration interprovinciale nette a été négative. À l'inverse, l'immigration internationale y a été élevée, soutenue par la réinstallation des réfugiés. Dans l'ensemble, la migration nette continuera de contribuer à la croissance démographique de l'Alberta, qui devrait ralentir et s'établir à 1,6 % en 2017. Les gains interprovinciaux plus importants devraient contribuer à accroître encore la population de 1,7 % en 2018.

Figure 8



Source : SCHL, (P) : Prévision

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : En Alberta, la diminution de la demande a fait en sorte que les constructeurs ont réduit leur production. Après avoir atteint 14 557 en 2015, il est prévu que les mises en chantier de maisons individuelles diminueront et seront comprises entre 10 000 et 11 000 en 2016, soit à peu près la moitié du niveau de production enregistré en 2014. La baisse du nombre de logements en construction a atténué le risque d'accumulation des stocks. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles prévu en 2017 se situe entre 10 300 et 11 300, et devrait augmenter en 2018 pour se situer entre 11 300 et 12 300, grâce à la création d'emplois et à la demande plus fortes.

Mises en chantier de logements collectifs : Le nombre de logements collectifs achevés et invendus a continué de grimper en 2016 et devrait culminer en 2017, alors que la construction des 22 275 logements entamée en 2015 tire à sa fin. Parce

[1] La SCHL n'établit pas de prévisions relatives au cours du pétrole. Pour connaître les prévisions consensuelles, visitez le www.consensuseconomics.com et le site de la U.S. Energy Information Administration au www.eia.gov/forecasts/steo.

que le doublement des stocks en 2016 retardera quelques nouveaux projets d'ensembles, les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer et se situer entre 11 200 et 13 800 en 2016, et entre 10 700 et 13 300 en 2017. En 2018, les stocks plus bas et l'amélioration des conditions du marché de l'habitation devraient stabiliser la production de logements collectifs, qui se situera entre 11 600 et 14 400.

Reventes : Sur le marché de la revente, après avoir atteint 56 477 en 2015, les ventes MLS® en Alberta devraient diminuer et se situer entre 48 800 et 53 600 en 2016, ce qui représente une baisse pour la deuxième année consécutive. Les projections pour 2017 indiquent que l'économie et les ventes MLS® se stabiliseront; les reventes seront comprises entre 49 100 et 53 900. En 2018, il est prévu que l'emploi et la croissance démographique feront augmenter le nombre de ventes MLS®, qui se situera entre 50 500 et 55 500.

Prix : Le prix de vente MLS® moyen des propriétés résidentielles en Alberta devrait baisser pour une deuxième année consécutive, passant de 393 138 $ en 2015 à une valeur se situant entre 387 100 et 390 100 $ en 2016. En raison des pertes d'emplois essuyées par la province, la demande de logements existants a diminué et les prix ont subi une pression à la baisse. Les conditions du marché devraient se montrer moins favorables aux acheteurs à mesure que la croissance de l'emploi s'accélérera, ce qui stabilisera les prix, qui devraient se situer entre 388 200 et 391 800 $ en 2017. L'équilibre du marché devrait contribuer à faire monter le prix de revente moyen entre 393 500 et 397 100 $ en 2018.

Saskatchewan

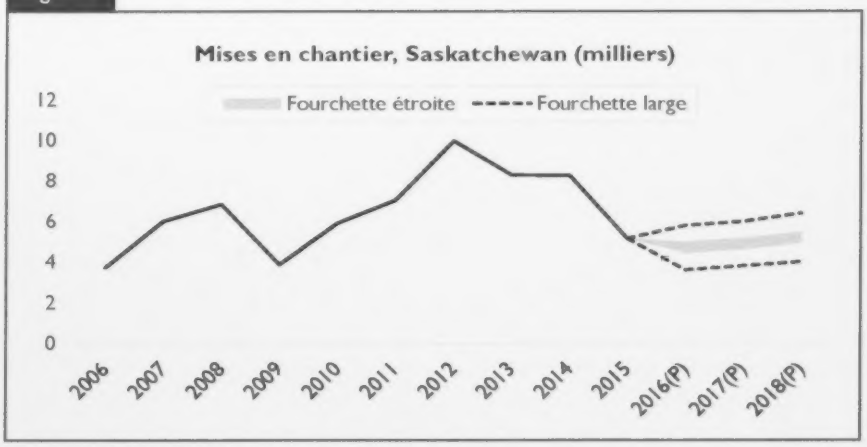
Aperçu

Le PIB réel de la Saskatchewan devrait reculer pour une deuxième année consécutive en 2016. L'accélération de la croissance des produits de base clés comme le pétrole, le gaz, la potasse et l'uranium ne s'est pas concrétisée cette année. Dans l'hypothèse d'une augmentation des prix des produits de base, l'économie de la Saskatchewan devrait progresser en 2017 et 2018. Une augmentation des prix des produits de base se traduirait par davantage d'investissements et d'exportations, ce qui entraînerait une hausse de l'emploi. Toutefois, l'incertitude quant aux prévisions des cours des produits de base est grande. S'ils restent bas, la reprise économique serait probablement plus lente et, par conséquent, la demande de logements serait moins forte.

Le ralentissement économique observé en Saskatchewan a eu pour effet de réduire les possibilités d'emploi en 2016; le niveau d'emploi prévu est inférieur à celui de 2015. Le ralentissement a ainsi fait passer le taux de chômage de 5 % l'année dernière à plus de 6 % en 2016. Une augmentation graduelle des possibilités d'emploi est prévue durant l'horizon prévisionnel, à mesure que l'économie se redressera et contribuera à une hausse des dépenses de consommation. Le niveau plus élevé de l'emploi pendant l'horizon prévisionnel réduira progressivement le taux de chômage, qui s'établira à 5,8 % en 2018.

Malgré le ralentissement de la croissance économique, il est prévu que la population de la Saskatchewan augmentera à un rythme plus marqué en 2016 qu'en 2015 en raison du plus fort taux d'immigration internationale, soutenu par les politiques gouvernementales visant la relocalisation des réfugiés syriens dans la province. Les flux migratoires interprovinciaux devraient demeurer négatifs cette année, mais il est prévu qu'ils commenceront à remonter en 2017 et 2018, à mesure que les meilleures perspectives économiques ralentiront l'exode net. La Saskatchewan continuera de bénéficier de gains sur le plan de l'immigration internationale, mais ces flux devraient diminuer. Une augmentation de 1,4 % de la population saskatchewanaise est prévue en 2016, suivie d'une hausse de 1,3 % jusqu'en 2018.

Figure 9



Source : SCHL, (P) : Prévision

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait se situer entre 2 600 et 2 800 en 2016, soit davantage que les 2 414 enregistrées en 2015. La baisse des stocks a stimulé la production cette année et contribuera à la faire augmenter progressivement en 2017, avec un nombre de mises en chantier de maisons individuelles prévu de l'ordre de 2 700 à 2 900. L'amélioration de la conjoncture économique et des conditions du marché de l'habitation continuera à contribuer à la hausse progressive de la production, qui devrait être comprise entre 2 800 et 3 000 logements en 2018.

Mises en chantier de logements collectifs : Après avoir atteint 2 735 en 2015, il est prévu que les mises en chantier de logements collectifs diminueront pour une deuxième année consécutive et se situeront entre 1 800 et 2 200 en 2016. Malgré le net recul du nombre de mises en chantier de logements collectifs enregistré l'an dernier et cette année, les stocks ont continué d'augmenter. Il est prévu qu'ils culmineront au début de l'année prochaine, avant d'amorcer un déclin. Cela permettra de stabiliser la production; le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait se situer entre 1 800 et 2 400 en 2017 et entre 2 000 et 2 600 en 2018.

Reventes : La Saskatchewan se caractérise par des conditions du marché qui favorisent les acheteurs en raison des pertes d'emplois qui ont freiné la demande de logements. Après avoir atteint 12 374 dans la province l'an dernier, les ventes MLS® devraient baisser et se situer entre 11 500 et 11 700 en 2016. Le nombre de reventes devrait se stabiliser en 2017 et varier de 11 600 à 11 900. Il est prévu que l'amélioration des conditions économiques fera progressivement monter le nombre de ventes MLS® de 11 800 à 12 100 en 2018.

Prix : Dans ce contexte de marché acheteur en Saskatchewan, le prix MLS® moyen devrait baisser et se situer entre 289 700 et 298 700 $ en 2016, après avoir atteint 297 487 $ en 2015. Après deux ans d'érosion des prix, les prévisions indiquent qu'ils se stabiliseront, puis se raffermiront grâce à la croissance économique et démographique. Le prix moyen devrait ainsi monter progressivement et se situer entre 291 500 et 300 500 $ en 2017, et entre 294 900 et 304 100 $ en 2018.

Manitoba

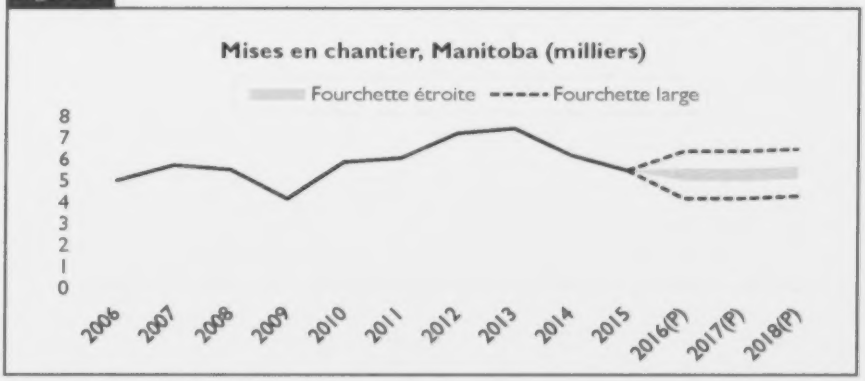
Aperçu

L'expansion de l'économie du Manitoba devrait se poursuivre tout au long de l'horizon prévisionnel, jusqu'en 2018. En 2016, la croissance économique a aussi été alimentée par les dépenses de consommation et les investissements dans les services publics. Cependant, la croissance prévue des exportations attribuables à la dépréciation du dollar canadien et aux livraisons manufacturières accrues ne s'est pas concrétisée aussi rapidement que prévu en 2016. La SCHL a donc revu ses projections à la baisse par rapport à la dernière publication de prévisions en ce qui concerne la croissance économique. Il est néanmoins prévu que l'économie manitobaine croîtra à peu près au même rythme que la moyenne nationale.

La croissance de l'emploi a été nulle dans la province en 2016 après avoir connu une forte hausse en 2015. Le Manitoba enregistre une croissance de l'emploi dans le secteur des industries produisant des biens, mais cette hausse est contrebalancée par une baisse dans le secteur des services. Cette année, la croissance de la population active combinée à la stabilité de l'emploi provoquera une remontée du taux de chômage à 6 % en moyenne. Cependant, l'essor économique soutenu devrait stimuler une croissance de l'emploi d'environ 1 % en 2017 et 2018. Cette situation fera que le taux de chômage diminuera progressivement pour se fixer à 5,8 % en 2017 et à 5,5 % en 2018; il restera donc sous la moyenne nationale.

En partie à cause de la réinstallation des réfugiés, le Manitoba enregistre une forte immigration internationale, qui devrait ralentir pendant l'horizon prévisionnel. La province continuera d'afficher un solde migratoire interprovincial net négatif, même si l'exode de cette année sera moins grand, surtout en direction de l'Alberta, où les possibilités d'emploi sont moindres. Dans l'ensemble, la croissance démographique au Manitoba devrait s'accélérer en 2016, avant de ralentir quelque peu en 2017 et 2018, sans toutefois descendre sous la barre du 1 %. Selon les prévisions, la croissance économique et démographique appuiera la demande de logements tout au long de l'horizon prévisionnel.

Figure 10



Source : SCHL, (P) : Prévision

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Après avoir atteint 2 325 en 2015, les mises en chantier de maisons individuelles devraient monter et se situer entre 2 500 et 2 700 en 2016. Leur nombre devrait croître progressivement et être compris entre 2 600 et 2 800 en 2017, puis entre 2 700 et 2 900 en 2018. Parce que les constructeurs ont réduit la production au cours des trois dernières années, la tendance observée au chapitre de l'offre de logements individuels reflète une baisse. Les stocks réduits du tiers par rapport à l'an dernier et l'amélioration des conditions du marché amèneront les constructeurs à accroître progressivement leur production.

Mises en chantier de logements collectifs : Après avoir atteint 3 176 en 2015, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait décroître et se situer entre 2 500 et 2 900 en 2016, et entre 2 400 et 2 800 en 2017 et 2018.

En 2016, la production affichera une baisse pour la troisième année consécutive. L'offre sur le marché des logements collectifs demeure vigoureuse en raison d'un nombre élevé de logements en construction. Une partie de ces logements devront être vendus avant que l'on ne prévoie une augmentation substantielle des mises en chantier dans ce secteur.

Reventes : Après avoir atteint 14 021 en 2015, les ventes MLS® au Manitoba devraient augmenter et se situer entre 14 500 et 14 900 en 2016. La hausse graduelle des reventes devrait se poursuivre tout au long de l'horizon prévisionnel; les ventes MLS® prévues sont de l'ordre de 14 600 à 15 000 en 2017, et de 14 800 à 15 200 en 2018. La croissance démographique, les bas taux hypothécaires et la montée constante de la valeur des habitations continueront de contribuer à l'augmentation des volumes de revente.

Prix : Le prix de revente moyen au Manitoba devrait augmenter et se situer entre 272 900 et 277 100 $ en 2016, après s'être établi à 270 375 $ en 2015. L'équilibre du marché de l'habitation à Winnipeg devrait se maintenir jusqu'en 2018 et soutenir la croissance des prix. En 2017, le prix MLS® moyen pourrait se situer entre 277 100 et 281 500 $. Selon les prévisions, la hausse du prix de revente moyen se poursuivra pour être compris entre 281 600 et 286 000 $ en 2018.

Ontario

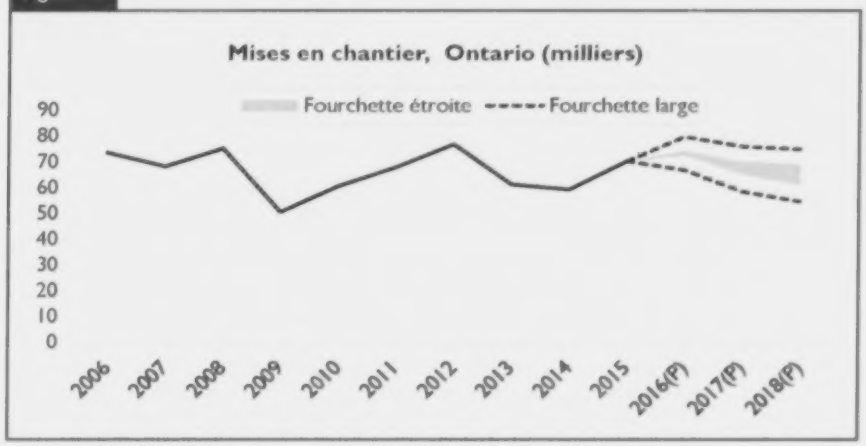
Aperçu

La croissance économique de l'Ontario dépasse la moyenne nationale depuis 2014. Elle devrait ralentir durant l'horizon prévisionnel, car la demande intérieure s'affaiblira et le secteur des exportations sera moins en mesure de faire contrepoids. D'ici 2018, la croissance du PIB de l'Ontario se rapprochera de la moyenne nationale. Les mesures de relance devraient alimenter la demande intérieure, mais l'endettement grandissant freinera la croissance des dépenses de consommation. De même, les entreprises de l'Ontario demeureront prudentes en raison de l'incertitude des perspectives de croissance mondiales et de leurs répercussions sur les exportations hors énergie.

Ces dernières années, les entreprises ontariennes ont misé sur les gains de productivité pour stimuler leur production. Cette tendance devrait se poursuivre et se traduire par des possibilités d'emploi limitées dans la province. Le rythme de création d'emplois ralentira durant l'horizon prévisionnel et restera inférieur aux taux de croissance en vigueur avant la récession. Néanmoins, le taux de chômage de la province poursuivra sa baisse et devrait soutenir une nouvelle progression des revenus.

La croissance démographique de l'Ontario s'accélérera rapidement à court terme en raison d'une hausse de l'immigration internationale. En outre, puisque la croissance de l'économie ontarienne devrait dépasser la moyenne nationale durant presque toute la période à l'étude, l'afflux de personnes provenant d'autres régions du Canada devrait également se redresser. Le solde migratoire de l'Ontario s'élèvera à plus de 118 600 personnes en 2018, alors qu'il était d'un peu moins de 96 000 en 2015.

Figure 11



Source : SCHL, (P) : Prévision

Le degré accru d'incertitude fait peser certains risques sur les perspectives de l'Ontario. Il peut en résulter un élargissement de la gamme des résultats possibles pour la période de prévisions.

Les risques pour le marché de l'habitation de l'Ontario favorisent actuellement une baisse. Si la croissance de l'emploi était plus faible que prévu, si l'endettement augmentait et si les déséquilibres du marché de l'habitation s'accentuaient, surtout dans la région du Grand Toronto, la construction résidentielle pourrait ralentir. En revanche, si la croissance économique s'accélérait aux États-Unis, si les taux d'intérêt étaient plus bas que prévu et si l'activité s'intensifiait dans le segment des maisons individuelles, l'activité sur le marché de l'habitation pourrait être plus vigoureuse que ne le laissent entrevoir les prévisions.

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Le choix plus restreint de logements de faible hauteur sur le marché de la revente de l'Ontario et la forte progression des revenus favoriseront la construction de maisons individuelles à court terme. Cependant, le ralentissement de la création d'emplois, la diminution de l'abordabilité et les efforts de densification devraient peser sur les mises en chantier de maisons individuelles d'ici 2018. Après avoir enregistré en 2016 un niveau record depuis la récession, les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront pendant la période à l'étude; elles oscilleront entre 19 800 et 23 700 en 2017 et entre 13 900 et 18 100 en 2018.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs resteront élevées durant l'horizon prévisionnel : elles se situeront entre 44 000 et 46 500 en 2016, entre 43 500 et 48 000 en 2017 et entre 46 000 et 51 000 en 2018. Les prix élevés encouragent les consommateurs à se tourner vers des types de logements relativement moins chers, comme des appartements ou des maisons en rangée. De plus, la demande de logements locatifs moins chers continuera sa progression et stimulera l'augmentation des investissements sur le marché ontarien des copropriétés neuves et des logements locatifs traditionnels. La demande d'appartements en copropriété et de logements locatifs sera soutenue par les accédants à la propriété sensibles aux prix et,

dans une moindre mesure, par les ménages vieillissants, qui sont de plus en plus nombreux et qui veulent un logement sans entretien.

Reventes : Après avoir affiché un autre niveau record en 2016, les ventes de logements existants resteront élevées en Ontario. Elles se situeront entre 234 000 et 243 000 en 2016, entre 214 200 et 235 400 en 2017, puis elles ralentiront pour être comprises entre 208 000 et 233 000 en 2018. La demande croissante d'habitations relativement abordables favorisera le marché de la revente durant l'horizon prévisionnel.

Prix : Les prix des habitations en Ontario continueront d'augmenter fortement dans l'immédiat, mais leur croissance devrait ralentir d'ici 2018. Ainsi, les prix moyens de revente dans la province se situeront entre 515 300 et 526 200 $ en 2016, entre 540 500 et 564 900 $ en 2017 et entre 548 400 et 586 200 $ en 2018. La baisse de l'offre sur le marché de la revente et la forte hausse du revenu soutiendront les prix cette année, après quoi le déplacement de la demande vers les logements relativement moins chers fera ralentir le renchérissement des habitations, d'ici 2018.

Québec

Aperçu

La croissance modérée de l'économie québécoise stimulera quelque peu la demande de logements en 2017 et 2018, ce qui resserrera graduellement le marché de la revente et continuera de limiter la progression des prix dans la province. Par ailleurs, comme le vieillissement de la population sera plus rapide pendant cette période, la demande de logements collectifs augmentera, en particulier du côté des appartements en copropriété et des résidences pour personnes âgées.

Au cours des deux prochaines années, la croissance économique sera soutenue par une augmentation des dépenses de consommation et des dépenses publiques. Ainsi, le PIB du Québec passera de 1,3 % en 2016 à 1,7 % en 2017 et montera à 2,0 % en 2018. C'est surtout l'an prochain que l'effet de ce facteur se fera sentir sur le marché du travail : l'emploi croîtra de 0,8 % en 2017 et de 0,9 % en 2018.

La croissance modérée du marché du travail du Québec et l'affaiblissement relatif du marché de l'emploi de certaines régions de l'Ouest canadien aideront le Québec à conserver – ou même récupérer – une partie de ses travailleurs. En outre, grâce à la hausse des cibles d'immigration, le solde migratoire se situera en moyenne à 45 000 personnes par année durant l'horizon prévisionnel. Cette cible élevée stimulera la demande de logements au Québec, surtout sur le marché locatif.

Figure 12

Source : SCHL, (P) : Prévision

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : La croissance modérée de l'emploi et le resserrement du marché de la revente n'auront pas d'effet notable sur la demande de maisons individuelles neuves durant la période à l'étude. La demande dans ce segment et la part de marché des maisons individuelles continueront de baisser à mesure que la demande et l'offre seront réorientées vers les appartements. Le nombre de mises en chantier se situera entre 9 700 et 10 300 en 2016, entre 9 100 et 10 000 en 2017 et entre 8 800 et 9 800 en 2018.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de copropriétés continuent d'être limitées par le niveau relativement élevé de l'offre, mais un regain d'activité sur le marché des résidences pour personnes âgées et sur le marché locatif traditionnel dans certaines régions de la province stimulera la construction de logements collectifs en 2017 et 2018. La fourchette de prévisions pour 2017 situe le nombre de logements collectifs mis en chantier entre 27 300 et 28 500. Pour 2018, la fourchette se déplace à la hausse d'environ 1 000 logements.

Reventes : Au cours des deux prochaines années, les ventes de logements existants devraient être soutenues par la croissance de l'emploi. En 2016, les ventes Centris® devraient se situer entre 74 500 et 79 500 en 2016 et entre 75 250 et 81 250 en 2017. Pour 2018, la fourchette se déplace un peu vers le haut et se situe entre 77 000 et 83 000 ventes.

Prix : Malgré l'offre relativement élevée dans certains segments du marché, le resserrement graduel du marché de la revente soutiendra la progression des prix durant l'horizon prévisionnel. Dans ce contexte, le prix de revente moyen se situera entre 276 500 et 283 500 $ en 2016, entre 283 000 et 290 000 $ en 2017 et entre 288 800 et 295 800 $ en 2018.

Nouveau-Brunswick

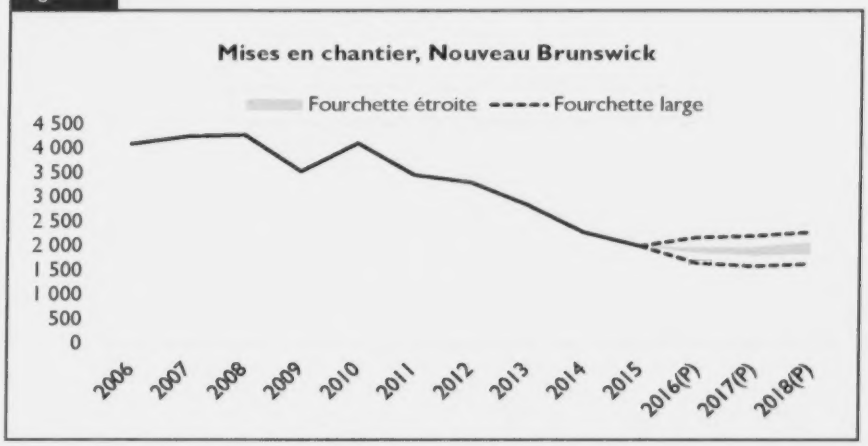
Aperçu

La faiblesse du dollar canadien a contribué à stimuler l'économie du Nouveau-Brunswick en 2015. La plupart des secteurs industriels, y compris les secteurs agricole, manufacturier et minier, de la province canadienne la plus tributaire des exportations ont affiché une croissance. Cependant, la fermeture de deux importantes mines de potasse à Sussex aura des répercussions importantes sur les secteurs minier et manufacturier à compter de 2016. De plus, même s'il est prévu que le dollar demeurera faible au cours de l'horizon prévisionnel, les gains additionnels prendront du temps à se concrétiser dans le secteur manufacturier, qui devra s'adapter au nouveau contexte des changes. Selon les prévisions, le PIB réel augmentera de 0,2 % en 2016, de 0,6 % en 2017 et de 0,8 % en 2018.

L'emploi devrait reculer de 0,5 % en 2016, puis augmenter de 0,6 % en 2017. Les secteurs exportant des services, comme les centres d'information et le tourisme, joueront un rôle important dans cette inversion. La faiblesse du dollar canadien a attiré plus de touristes américains et d'investissements dans les centres d'information au service d'une clientèle américaine. De plus, les coûts concurrentiels, le bilinguisme et les réserves de main-d'œuvre du Nouveau-Brunswick ont incité certains centres d'information servant une clientèle canadienne à prendre de l'expansion dans cette province.

Au cours des dernières années, le chômage élevé au Nouveau-Brunswick et de meilleures perspectives d'emploi ailleurs au Canada ont incité de jeunes Néo-Brunswickois à émigrer, mais la récente dégradation des perspectives économiques des provinces tributaires des ressources naturelles a freiné l'émigration. Ce ralentissement a coïncidé avec l'arrivée de quelque 1 500 réfugiés plus tôt cette année. Ces facteurs entraîneront une croissance de la population pour la première fois depuis 2012. Les gains nets résultant de la migration se chiffreront à 2 000 personnes en 2016, 700 en 2017 et 600 en 2018.

Figure 13



Source : SCHL, (P) : Prévision

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : L'offre abondante de logements sur le marché de la revente a affaibli la demande d'habitations neuves dans la province. De plus, la tendance à long terme du vieillissement de la population rimera avec une diminution croissante du nombre de jeunes familles qui accéderont à la propriété. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles se situeront entre 1 075 et 1 125 en 2016 et 2017 et entre 1 100 et 1 200 en 2018.

Mises en chantier de logements collectifs : Avant 2013, l'augmentation des mises en chantier de logements collectifs a coïncidé avec une croissance de l'émigration, ce qui a entraîné une hausse marquée des taux d'inoccupation dans toute la province. De plus, certaines localités avaient accumulé des stocks de maisons en rangée et jumelées invendues. Lorsque les mises en chantier de logements collectifs ont commencé à décroître, les stocks de maisons invendues se sont vite envolés, mais les taux d'inoccupation ont diminué moins rapidement. Les mises en chantier de logements collectifs devraient enfin avoir atteint un niveau plus viable et devraient demeurer relativement stables au cours des prochaines années. Des mises en chantier de logements collectifs oscillant entre 770 et 850 en 2016, entre 730 et 850 en 2017 et entre 725 et 875 en 2018 sont à prévoir.

Reventes : Plusieurs années de rajustements à la baisse des prix ont contribué à rétablir l'équilibre entre vendeurs et acheteurs et on observe maintenant une augmentation des ventes sur le marché de la revente. Le nombre élevé de nouvelles inscriptions a également stimulé les ventes en offrant aux acheteurs plus de choix en termes d'emplacement et de types de maisons. Selon les prévisions, les ventes MLS® se situeront entre 6 825 et 6 975 en 2016, entre 6 900 et 7 300 en 2017 et entre 7 150 et 7 650 en 2018.

Prix : Au cours des dernières années, les nouvelles inscriptions ont affiché une croissance plus rapide que les ventes, entraînant une baisse du prix moyen des logements. Les nouvelles inscriptions devraient maintenant avoir atteint un plateau, ce qui permettra aux ventes de regagner du terrain et au prix moyen des logements de recommencer à augmenter. Le prix moyen des logements devrait se situer entre 161 000 et 163 000 $ en 2016, entre 162 500 et 165 500 $ en 2017 et entre 163 500 et 168 500 en 2018.

Nouvelle-Écosse

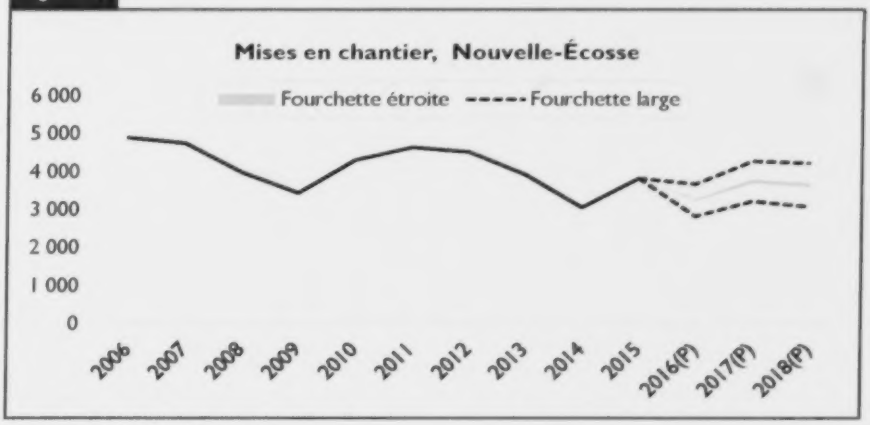
Aperçu

Selon les prévisions, la Nouvelle-Écosse affichera au cours des prochaines années une croissance économique stable, qui sera stimulée par la croissance des secteurs de la fabrication et de la construction. La poursuite des travaux sur les navires de patrouille extracôtiers de l'Arctique des Chantiers Maritimes Irving et la demande de biens manufacturés, comme les produits de la mer et les autres produits alimentaires, continueront de soutenir le secteur manufacturier de la province. Le secteur de la construction résidentielle et non résidentielle demeurera également vigoureux à court terme. Le Centre Nova, dont la construction se poursuivra toute l'année, jusqu'au début de 2017, continue d'avoir des effets favorables dans le secteur de la construction non résidentielle. De plus, les travaux de mise à niveau des installations manufacturières de Pratt & Whitney et de remplacement du tablier du pont Macdonald se poursuivent. La construction du Queen's Marque devrait aussi entraîner des investissements dans ce secteur. Du côté de la construction résidentielle, la mise en chantier de plusieurs grands et moyens ensembles résidentiels est prévue dans les prochains mois et les perspectives de mise en chantier de nouveaux ensembles demeurent favorables pour les deux prochaines années.

Le marché du travail est demeuré relativement faible en 2016, les données mensuelles désaisonnalisées de l'emploi ayant affiché un repli pendant la majeure partie de l'année. Les prévisions indiquent que l'emploi reculera en 2016 puis enregistrera une croissance minime en 2017 et 2018. La rémunération hebdomadaire moyenne devrait augmenter de près de 1 % en 2016 et de presque 2 % en 2017 et 2018.

Selon les prévisions, la migration internationale continuera de favoriser un bilan généralement positif de la migration nette dans la province, avec l'arrivée prévue de 6 000 immigrants d'ici la fin de 2016 et de 2 500 immigrants en 2017 et 2018. Étant donné que l'exode des Néo-Écossais vers les autres provinces canadiennes devrait ralentir au cours des deux prochaines années, le solde migratoire total de la Nouvelle-Écosse devrait demeurer plus élevé qu'il ne l'a été au cours des cinq dernières années.

Figure 14



Source : SCHL, (P) : Prévision

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Après avoir atteint leur niveau le plus bas en 2015, les mises en chantier de logements individuels devraient augmenter au cours des deux prochaines années. La croissance démographique alimentée par la migration internationale dans la Municipalité régionale de Halifax (MRH) et l'intérêt croissant de la génération Y feront augmenter légèrement la demande de maisons individuelles. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se situer entre 1 375 et 1 425 en 2016 puis varier légèrement pour se situer entre 1 350 et 1 450 en 2017 et entre 1 325 et 1 475 en 2018.

Mises en chantier de logements collectifs : La demande de la population vieillissante, des baby-boomers à la recherche d'une habitation plus petite et des migrants étrangers continuera de favoriser la construction d'appartements locatifs. La demande d'appartements en copropriété neufs suit également une tendance ascendante qui se poursuivra pendant toute la période visée par les prévisions. Malgré la diminution prévue des mises en chantier de logements collectifs par rapport au nombre élevé enregistré en 2015, celles-ci demeureront tout de même nombreuses et se situeront entre 1 775 et 1 925 en 2016, entre 2 200 et 2 500 en 2017 et entre 2 050 et 2 450 en 2018.

Reventes : Les ventes MLS® ont augmenté par rapport à l'an dernier dans la plupart des régions de la province, particulièrement dans les marchés de la MRH. Ainsi, les reventes MLS® s'établiront entre 9 350 et 9 450 en 2016, connaîtront ensuite une variation marginale pour se situer entre 9 300 et 9 500 en 2017, puis diminueront modérément pour être comprises entre 9 150 et 9 450 en 2018.

Prix : Malgré la croissance des ventes dans la province, les prix MLS® moyens sont demeurés stables ou ont enregistré une baisse dans certaines régions. Le prix moyen des logements existants devrait fléchir au cours de la période visée par les prévisions. Bien que les conditions du marché se rapprochent du point d'équilibre, elles demeurent favorables aux acheteurs, ce qui limitera la croissance des prix. Le prix moyen d'un logement dans la province oscillera entre 216 000 et 218 000 $ en 2016, entre 216 000 et 220 000 $ en 2017 et entre 214 000 et 222 000 $ en 2018.

Île-du-Prince-Édouard

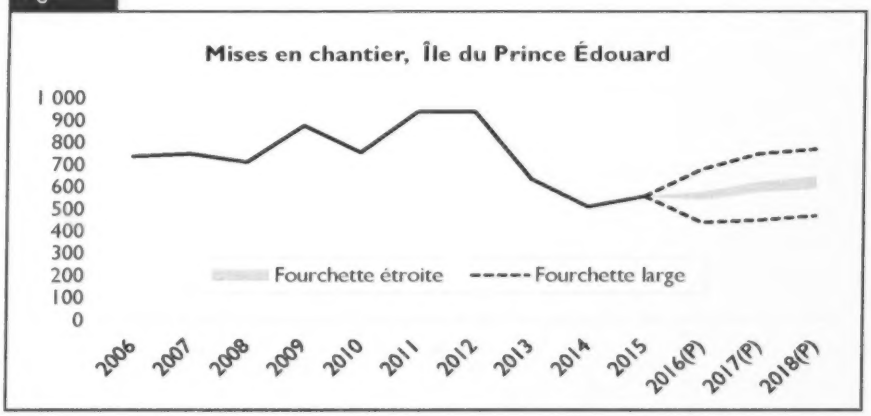
Aperçu

L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard enregistrera une croissance modeste au cours de la période visée par les prévisions. Les exportations, qui profiteront directement de la force du dollar américain durant l'horizon prévisionnel, demeureront le principal moteur de cette croissance. Les exportations de produits alimentaires agricoles, comme les pommes de terre et le homard, continueront de bénéficier d'une forte demande de la part de grands partenaires commerciaux comme les États-Unis et la Corée du Sud. Le dollar américain vigoureux devrait aussi profiter au secteur touristique, qui attirera des visiteurs du Canada et de l'étranger. Une forte croissance dans ces secteurs devrait compenser pour la faiblesse des investissements.

Le marché de l'emploi de l'Île-du-Prince-Édouard devrait connaître sa troisième année consécutive de décroissance en 2016, les suppressions de poste dans les sous-secteurs de l'administration et de l'éducation du secteur public ayant annulé les gains enregistrés dans le secteur privé. Bien que le nombre de personnes occupant un emploi à temps plein ait diminué, les secteurs qui créent surtout des emplois à temps partiel, comme le tourisme, ont enregistré des gains importants. En 2017, une reprise des investissements dans les services non commerciaux, comme les soins de santé, les services sociaux et l'éducation, ce qui soutiendra une hausse modeste du nombre total d'emplois en 2017 et 2018.

L'immigration internationale demeure le principal moteur de la croissance démographique de l'Île-du-Prince-Édouard, tendance qui se maintiendra tout au long de l'horizon prévisionnel. En 2016, l'augmentation du solde migratoire international sera principalement attribuable aux réfugiés et aux étudiants étrangers, mais le nombre de résidents permanents accueillis par la province dans le cadre de son Programme des candidats des provinces affichera aussi une hausse. La croissance de la population de l'Île-du-Prince-Édouard résultera également de la baisse du nombre de personnes quittant la province. Moins de nouveaux immigrants quittent la province et plus de personnes provenant d'autres provinces canadiennes choisissent de s'établir dans l'île. Par conséquent, le flux migratoire net de la province devrait être de 2 000 en 2016, de 1 300 en 2017 et de 1 400 en 2018.

Figure 15



Source : SCHL, (P) : Prévision

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : La demande de maisons individuelles neuves augmentera au cours de l'horizon prévisionnel en raison d'un resserrement des conditions du marché de la revente et de la demande d'une population en croissance. Puisque le choix de maisons existantes diminue, certains acheteurs se tourneront vers le marché du neuf pour obtenir la maison qu'ils recherchent. Les mises en chantier de maisons individuelles se situeront donc entre 300 et 320 en 2016, entre 310 et 340 en 2017 et entre 320 et 360 en 2018.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs subiront une légère baisse en 2016 avant de remonter jusqu'à la fin de la période visée par les prévisions. Alors que les jumelés semblent avoir perdu la faveur du marché, les maisons en rangée ont connu un gain de popularité auprès des baby-boomers qui vendent leur maison pour en acheter une plus petite. Les mises en chantier d'appartements demeureront suffisantes pour répondre à la demande des personnes âgées recherchant sur le marché des logements locatifs nécessitant moins d'entretien et à la demande des nouveaux arrivants canadiens et internationaux, y compris le nombre croissant d'étudiants étrangers. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient se situer entre 210 et 290 en 2016, entre 225 et 325 en 2017 et entre 225 et 335 en 2018.

Reventes : Selon les prévisions, les ventes MLS® augmenteront considérablement en 2016 avant de diminuer légèrement au cours des deux années suivantes. La hausse de la demande des migrants interprovinciaux et internationaux a fait baisser l'excédent de logements existants sur le marché, entraînant ainsi une diminution de l'offre, ce qui favorisera les ventes MLS® au cours de l'horizon prévisionnel : elles devraient se situer entre 1 950 et 2 050 en 2016, entre 1 825 et 1 975 en 2017 et entre 1 700 et 1 900 en 2018.

Prix : Les nouvelles inscriptions n'augmenteront probablement pas au même rythme que les ventes au cours de la période visée par les prévisions, même lorsque les ventes diminueront en 2017 et 2018. Ainsi, le nombre de logements accessibles aux accédants à la propriété potentiels se contractera et leur prix moyen grimpera. Celui-ci devrait osciller entre 178 000 et 182 000 $ en 2016, entre 187 000 et 193 000 $ en 2017 et entre 195 000 et 205 000 $ en 2018.

Terre-Neuve-et-Labrador

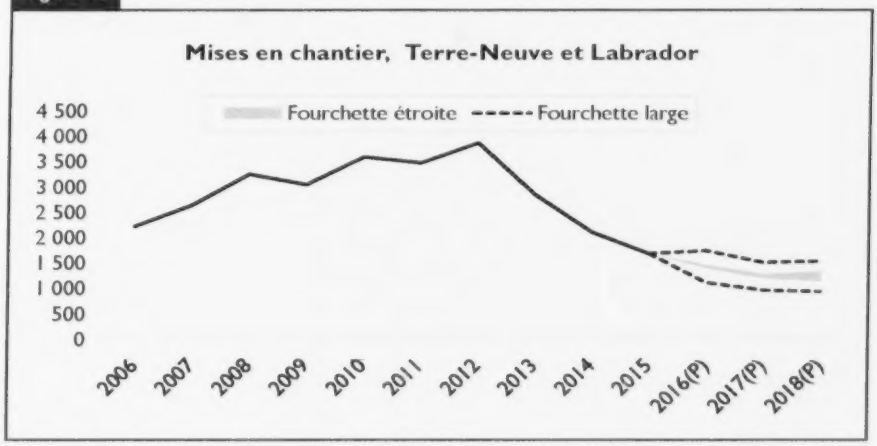
Aperçu

La croissance économique de Terre-Neuve-et-Labrador demeurera inférieure à celle des trois autres provinces de l'Atlantique au cours de la période visée par les prévisions. Le PIB diminuera en 2016 et en 2017, avant qu'une croissance économique modeste soit à nouveau enregistrée en 2018. Si les cours du pétrole restent bas plus longtemps, la province continuera de subir des pressions qui l'obligeront à revoir son budget. L'avenir économique de la province devrait commencer à s'éclaircir à compter de 2018, lorsque le nouveau champ pétrolifère extracôtier Hebron entrera en production et que les investissements dans le secteur de l'énergie et des ressources reprendront.

En 2016, le marché du travail de la province a faibli pour une quatrième année consécutive. La récente faiblesse de l'économie a exercé des pressions supplémentaires sur la main-d'œuvre de la province, déjà frappée en 2015 par une hausse du chômage touchant ses habitants qui travaillaient en Alberta. L'emploi devrait baisser de 1,8 % cette année et de 0,4 % en 2017 et 2018. Selon les prévisions, le taux de chômage demeurera élevé, car les pressions sur la main-d'œuvre et l'emploi continuent de nuire à une économie en perte de vitesse touchée par le manque de nouveaux projets d'immobilisations.

Le solde migratoire ne se stabilisera vraisemblablement pas durant l'horizon prévisionnel. Étant donné l'absence de croissance de l'emploi, les départs de Terre-Neuviens pour d'autres régions du Canada devraient augmenter cette année, de même qu'en 2017 et 2018. Les faibles perspectives d'emploi par rapport à d'autres régions du Canada pousseront les gens à chercher du travail dans d'autres provinces. Même si elle sera inférieure à celle des dernières années, l'immigration internationale devrait demeurer positive. L'immigration à Terre-Neuve-et-Labrador en provenance de l'extérieur du Canada sera également alimentée par les étudiants étrangers qui viennent étudier à St. John's. Le solde migratoire total demeurera toutefois faible, la migration interprovinciale demeurant négative.

Figure 16



Source : SCHL, (P) : Prévision

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : La demande de logements demeurera inchangée ou faiblira au cours de l'horizon prévisionnel, étant donné l'absence de croissance de la population, des revenus et de l'emploi conjuguée à la situation budgétaire négative persistante du gouvernement provincial. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles se situeront entre 1 125 et 1 155 cette année, entre 950 et 1 000 en 2017 et entre 900 et 1 000 en 2018.

Mises en chantier de logements collectifs : Comme aucune ouverture de chantiers de grands ensembles de logements locatifs n'est prévue pendant la période visée par les prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait demeurer bien en deçà de la moyenne. Les logements jumelés, en rangée et en sous-sol, les petits ensembles de logements collectifs locatifs pour personnes âgées et les ensembles de logements abordables devraient continuer d'alimenter le marché au cours de la période visée par les prévisions. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient être comprises entre 275 et 325 cette année, entre 225 et 325 en 2017 et entre 250 et 350 en 2018.

Reventes : L'absence de croissance de l'emploi et de l'économie n'a pas eu de répercussions importantes sur les ventes puisque l'écart entre les indices des prix des habitations neuves et des habitations existantes reste important et devrait le demeurer. Les achats ont été nombreux sur le marché des habitations de moins de 300 000 $, les accédants à la propriété ayant jugé que le ralentissement économique

offrait un contexte propice à l'achat d'une première habitation. Les bas prix du pétrole et la croissance économique négative ou faible mineront les ventes de logements existants dans le segment des prix plus élevés. Ainsi, les ventes MLS® devraient se situer entre 4 250 et 4 300 cette année, entre 4 000 et 4 200 en 2017 et entre 3 900 et 4 100 en 2018.

Prix : En 2015, les prix ont reculé pour la première fois après plusieurs années de forte croissance. L'absence de croissance de la population, des revenus et de l'emploi continuera d'exercer des pressions sur le prix moyen des logements existants, ce qui aura une incidence sur la demande au cours des prochaines années. Le prix moyen des logements devrait être compris entre 252 000 et 268 000 $ cette année, entre 248 500 et 269 500 $ en 2017 et entre 245 000 et 271 000 $ en 2018.

Tableau 1- Résumé des prévisions - Canada

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	76,893	75,515	68,125	68,800	70,600	61,800	63,800	56,100	58,500
Logements collectifs	111,030	113,814	127,410	111,400	127,200	108,400	124,800	111,800	129,400
Tous types de logements confondus	187,923	189,329	195,535	185,100	192,900	174,500	184,300	172,700	183,100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	455,409	479,269	505,500	517,000	533,400	489,500	509,700	488,100	511,100
Prix MLS® moyen ($)	382,980	408,457	443,046	473,400	495,000	483,600	507,800	497,700	525,100
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaire (5 ans) (%)	5.24	4.88	4.67	4.50	4.90	4.40	5.20	4.50	5.70
Indicateurs économiques									
Population	35,102,353	35 496 547	35 825 433	36,136,406		36,532,153		36,903,607	
Nombre annuel d'emplois	176,911,100	17 802 200	17 946 600	18,071,300		18,258,600		18,464,600	
Migration nette	271,326	243 014	218 990	306,081		259,600		264,150	
Rémunération hebdomadaire	882	897	922	942		961		982	

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2017).

NOTE: Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Tableau 2 - Résumé des prévisions
Colombie-Britannique
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	8,522	9,569	10,152	11,100	11,500	10,200	10,800	9,500	10,300
Logements collectifs	18,532	18,787	21,294	26,400	27,900	21,900	23,500	20,000	22,200
Tous types de logements confondus	27,054	28,356	31,446	37,700	39,300	32,000	34,300	29,700	32,000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	72,936	84,049	102,517	105,300	114,700	88,900	99,300	88,300	100,900
Prix MLS® moyen ($)	537,414	568,405	636,627	680,300	716,900	673,400	733,300	690,000	770,000

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1.9	1.1	0.8	0.5	0.8	1.0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1,195	1,223	1,271	1,318	1,353	1,389
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	965	994	1,031	1,069	1,098	1,126
Indicateurs économiques						
Population	4,605,729	4,664,222	4,703,939	4,755,100	4,807,000	4,859,000
Nombre annuel d'emplois	2,265,600	2,278,400	2,306,200	2,377,300	2,425,400	2,479,200
Migration nette	36,933	46,581	31,418	50,000	40,400	39,500
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	880	882	914	922	934	948

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 3 - Résumé des prévisions
Alberta
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	18,431	19,563	14,557	10,000	11,000	10,300	11,300	11,300	12,300
Logements collectifs	17,580	21,027	22,725	11,200	13,800	10,700	13,300	11,600	14,400
Tous types de logements confondus	36,011	40,590	37,282	21,900	24,000	21,800	23,800	22,900	25,900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	66,080	71,773	56,477	48,800	53,600	49,100	53,900	50,500	55,500
Prix MLS® moyen ($)	380,969	400,590	393,138	387,100	390,100	388,200	391,800	393,500	397,100

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1.3	1.6	4.6	7.4	7.2	6.1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1,171	1,261	1,285	1,241	1,234	1,241
Indicateurs économiques						
Population	4,040,578	4,147,040	4,216,875	4,259,733	4,337,700	4,409,550
Nombre annuel d'emplois	2,226,200	2,274,600	2,301,100	2,260,500	2,270,000	2,298,400
Migration nette	90,067	64,534	38,708	37,000	36,000	39,600
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	1,061	1,082	1,104	1,110	1,125	1,150

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 4 - Résumé des prévisions
Saskatchewan
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	4,184	3,807	2,414	2,600	2,800	2,700	2,900	2,800	3,000
Logements collectifs	4,106	4,450	2,735	1,800	2,200	1,800	2,400	2,000	2,600
Tous types de logements confondus	8,290	8,257	5,149	4,400	5,000	4,600	5,200	4,900	5,500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	13,478	13,705	12,245	11,500	11,700	11,600	11,900	11,800	12,100
Prix MLS® moyen ($)	288,211	298,431	297,487	289,700	298,700	291,500	300,500	294,900	304,100

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2.3	3.2	6.0	6.4	5.4	5.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1,030	1,085	1,092	1,095	1,107	1,115
Indicateurs économiques						
Population	1,111,005	1,126,567	1,138,879	1,149,281	1,163,877	1,178,658
Nombre annuel d'emplois	565,300	570,900	573,700	569,700	573,300	579,100
Migration nette	12,202	9,095	7,612	10,900	9,300	9,500
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	923	949	971	993	1,010	1,030

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures ou supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements inoccupés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018)

Tableau 5 - Résumé des prévisions
Manitoba
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	3,820	3,149	2,325	2,500	2,700	2,600	2,800	2,700	2,900
Logements collectifs	3,645	3,071	3,176	2,500	2,900	2,400	2,800	2,400	2,800
Tous types de logements confondus	7,465	6,220	5,501	5,000	5,600	5,000	5,600	5,100	5,700
Marché de la revente									
Ventes MLS®	13,735	13,782	14,021	14,500	14,900	14,600	15,000	14,800	15,200
Prix MLS® moyen ($)	260,849	266,329	270,375	272,900	277,100	277,100	281,500	281,600	286,000

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2.5	2.5	2.9	3.0	3.2	3.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	969	1,016	1,045	1,075	1,100	1,125
Indicateurs économiques						
Population	1,269,160	1,284,599	1,298,591	1,314,900	1,329,700	1,345,150
Nombre annuel d'emplois	625,800	626,500	636,200	636,000	642,500	649,800
Migration nette	8,161	9,746	10,404	13,800	10,000	9,800
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	791	814	842	858	878	900

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des limites inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Cela est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 6 - Résumé des prévisions
Ontario
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	23,270	23,691	24,953	27,500	29,300	19,800	23,700	13,900	18,100
Logements collectifs	37,815	35,443	45,203	44,000	46,500	43,500	48,000	46,000	51,000
Tous types de logements confondus	61,085	59,134	70,156	72,300	74,200	64,900	69,800	60,800	69,000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	196,394	204,189	223,794	234,000	243,000	214,200	235,400	208,000	233,000
Prix MLS® moyen ($)	403,788	432,079	465,551	515,300	526,200	540,500	564,900	548,400	586,200

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2.4	2.1	2.3	2.3	2.3	2.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1,088	1,116	1,151	1,180	1,207	1,234
Indicateurs économiques						
Population	13,603,613	13,730,137	13,850,090	13,957,130	14,125,070	14,274,224
Nombre annuel d'emplois	6,823,400	6,877,900	6,923,200	7,012,500	7,095,100	7,164,900
Migration nette	89,878	76,156	95,699	139,386	116,000	118,600
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	895	907	938	963	982	1,003

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 7 - Résumé des prévisions
Québec
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	13,144	11,227	9,698	9,700	10,300	9,100	10,000	8,800	9,800
Logements collectifs	24,614	27,583	28,228	26,500	27,300	27,300	28,500	28,400	29,800
Tous types de logements confondus	37,758	38,810	37,926	36,200	37,600	36,400	38,500	37,200	39,600
Marché de la revente									
Ventes Centris®	71,194	70,621	74,125	74,500	79,500	75,250	81,250	77,000	83,000
Prix Centris® moyen ($)	267,623	271,172	275,210	276,500	283,500	283,000	290,000	288,800	295,800

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3.0	3.6	4.3	4.4	4.3	4.1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	719	730	748	761	773	781
Indicateurs économiques						
Population	8,174,083	8,237,304	8,284,656	8,321,262	8,389,706	8,457,025
Nombre annuel d'emplois	4,060,800	4,059,700	4,097,000	4,115,700	4,150,600	4,189,800
Migration nette	35,540	35,932	31,212	45,546	45,000	45,000
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	794	814	830	857	884	912

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 8 - Résumé des prévisions
Nouveau-Brunswick
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1,376	1,192	1,119	1,075	1,125	1,075	1,125	1,100	1,200
Logements collectifs	1,467	1,084	876	770	850	730	850	725	875
Tous types de logements confondus	2,843	2,276	1,995	1,850	1,970	1,800	1,980	1,825	2,075
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6,282	6,273	6,682	6,825	6,975	6,900	7,300	7,150	7,650
Prix MLS® moyen ($)	162,652	161,803	160,400	161,000	163,000	162,500	165,500	163,500	168,500

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	9.3	8.2	7.4	6.5	6.1	6.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	735	757	761	783	793	809
Indicateurs économiques						
Population	755,630	755,066	754,164	756,000	756,600	757,000
Nombre annuel d'emplois	354,500	353,900	351,800	350,000	352,100	353,100
Migration nette	-798	-479	145	2,000	700	600
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	777	781	809	815	835	850

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour N.-B. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Fredericton.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements inoccupés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 9 - Résumé des prévisions
Nouvelle-Écosse
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1,639	1,355	1,350	1,375	1,425	1,350	1,450	1,325	1,475
Logements collectifs	2,280	1,701	2,475	1,775	1,925	2,200	2,500	2,050	2,450
Tous types de logements confondus	3,919	3,056	3,825	3,225	3,275	3,700	3,800	3,600	3,700
Marché de la revente									
Ventes MLS®	9,146	8,939	9,222	9,350	9,450	9,300	9,500	9,150	9,450
Prix MLS® moyen ($)	215,627	214,983	219,419	216,000	218,000	216,000	220,000	214,000	222,000

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3.2	3.8	3.4	3.2	3.6	3.8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	976	1,005	1,048	1,075	1,110	1,150
Indicateurs économiques						
Population	943,061	943,714	945,121	947,000	949,000	950,500
Nombre annuel d'emplois	452,600	447,600	448,100	445,800	446,500	447,300
Migration nette	-1,145	720	2,972	5,500	2,250	2,100
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	781	812	820	830	845	860

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada,Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 10 - Résumé des prévisions
Île-du-Prince-Édouard
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	282	292	286	300	320	310	340	320	360
Logements collectifs	354	219	272	210	290	225	325	225	335
Tous types de logements confondus	636	511	558	540	580	575	625	590	650
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1,425	1,380	1,665	1,950	2,050	1,825	1,975	1,700	1,900
Prix MLS® moyen ($)	156,108	163,911	163,533	178,000	182,000	187,000	193,000	195,000	205,000

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	7.9	5.9	4.2	3.6	3.4	3.4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	804	836	830	832	845	855
Indicateurs économiques						
Population	145,572	146,491	146,679	149,000	150,500	151,500
Nombre annuel d'emplois	74,100	74,000	73,200	71,800	72,000	72,800
Migration nette	161	651	536	2,000	1,300	1,400
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	732	759	776	790	800	810

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour l'Î.-P.-É. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 11 - Résumé des prévisions
Terre-Neuve-et-Labrador
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	2,225	1,670	1,271	1,125	1,155	950	1,000	900	1,000
Logements collectifs	637	449	426	275	325	225	325	250	350
Tous types de logements confondus	2,862	2,119	1,697	1,400	1,480	1,200	1,300	1,150	1,350
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4,303	4,100	4,251	4,250	4,300	4,000	4,200	3,900	4,100
Prix MLS® moyen ($)	283,101	283,671	275,579	252,000	268,000	248,500	269,500	245,000	271,000

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3.2	4.6	4.7	5.0	5.5	5.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	864	888	923	925	930	940
Indicateurs économiques						
Population	528,973	528,903	528,190	527,000	523,000	521,000
Nombre annuel d'emplois	242,700	238,600	236,200	232,000	231,100	230,200
Migration nette	1,450	78	284	0	-1,350	-1,050
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	924	966	954	935	920	925

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation annuelle en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014	2015
Logements neufs					
Permis de construire, nbre, en milliers	200	212	208	205	208
%	*-1.6%*	*6.1%*	*-2.1%*	*-1.1%*	*1.1%*
Mises en chantier, total, en milliers	194.0	214.8	187.9	189.3	195.5
%	*2.1%*	*10.8%*	*-12.5%*	*0.7%*	*3.3%*
Mises en chantier, log. ind., en milliers	82.4	83.7	76.9	75.5	68.1
%	*-11.0%*	*1.5%*	*-8.1%*	*-1.8%*	*-9.8%*
Mises en chantier, log. coll., en milliers	111.6	131.2	111.0	113.8	127.4
%	*14.6%*	*17.6%*	*-15.4%*	*2.5%*	*11.9%*
Log. achevés, total, en milliers*	175.6	180.1	185.5	181.4	194.5
%	*-6.0%*	*2.5%*	*3.0%*	*-2.2%*	*7.2%*
Indice des prix des log. neufs, 2007=100*	105.5	108.0	109.9	111.7	113.0
%	*2.2*	*2.3*	*1.8*	*1.7*	*1.2*
Logements existants					
Ventes MLS®, nbre, en milliers	457.3	452.3	455.4	479.3	505.5
%	*2.6%*	*-1.1%*	*0.7%*	*5.2%*	*5.5%*
Prix MLS® moyen, $ en milliers	362,508	363,614	382,980	408,457	443,046
%	*7.0%*	*0.3%*	*5.3%*	*6.7%*	*8.5%*
Marché hypothécaire					
Taux hyp. à un an, pourcentage*	3,52	3,17	3,08	3,14	2,95
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,37	5,27	5,24	4,88	4,67
Investissement résidentiel**					
Structures résidentielles, $2007, en millions	110,321	113,615	113,661	118,625	121,904
%		*3.0%*	*0.0%*	*4.4%*	*2.8%*
Nouveau, $2007, en millions	49,084	54,316	52,468	53,780	55,044
%		*10.7%*	*-3.4%*	*2.5%*	*2.4%*
Rénovations $2007, en millions	42,584	42,652	43,244	45,664	45,312
%		*0.2%*	*1.4%*	*5.6%*	*-0.8%*
Coût de cession, $2007, en millions	18,840	17,084	18,260	19,448	21,452
%		*-9.3%*	*6.9%*	*6.5%*	*10.3%*
Déflateur, 2002=100*	109.1	111.8	113.5	116.3	119.2
%		*2.5%*	*1.5%*	*2.5%*	*2.4%*

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés.

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

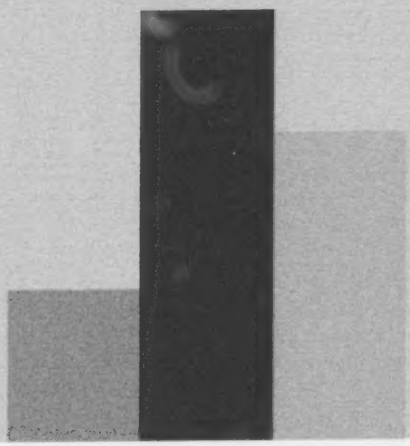
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

61502_2016_B02